

# **Qualifizierter Mietspiegel 2015**

## **der Landeshauptstadt Dresden**

Ergebnisse der Neuerstellung  
*Pressekonferenz am 21.11.2014*

# 1. Definition Mietspiegel

Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist. (§ 558c BGB)

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder [...] geändert worden sind. (§ 558 Abs. 2 BGB)

## 2. Datengrundlage

Es wurden insgesamt 5.688 Adressen in die Stichprobenauswahl aufgenommen.  
Davon konnten 3.948 Fälle für die Berechnung des Mietspiegels berücksichtigt werden.

mündliche Befragung der Mieter	2.523 Fälle
Datenabfrage bei Wohnungsunternehmen	1.425 Fälle

---

Summe:	<b>3.948 Fälle</b>
--------	--------------------

Die Erhebung hat

- ...quantitativ ausreichende, damit sehr gut differenzierbare und
- ...qualitativ hervorragend geeignete Daten erbracht.

### 3. Neuerungen beim Mietspiegel Dresden 2015

- Jede Wohnungen wird mit 10 statt wie bisher 8 zeitgemäßen Merkmalen definiert.
- Modifikation bei Ausstattungsklassen:  
ENTFÄLLT: „Wohn. ohne Bad/Sammelheiz.“  
NEU: „Exklusive/Luxus-Wohnungen“ (AK VI)

## 4. Die Mietspiegeltabelle

	Baulalter	vor 1918			1919 bis 1945			1946 bis 1990			nach 1990		
Ausstattung	Wohnlage	24-50 m²	51-75 m²	ab 76 m²	24-50 m²	51-75 m²	ab 76 m²	24-50 m²	51-75 m²	ab 76 m²	24-50 m²	51-75 m²	ab 76 m²
AK I	einfach mittel gut	2,92 - 4,40 3,59									<b>Mietspiegel Dresden 2015</b>  Legende: Spanne Mittelwert  * fehlende Werte / zu geringe Fallzahl		
AK II (1-2 ZMM)	einfach mittel gut	3,96 - 4,26 4,16											
AK III (3-4 ZMM)	einfach mittel gut	4,63 - 5,93 5,27						4,20 - 5,65 4,90	4,09 - 5,22 4,67	3,65 - 4,47 4,10			
AK IV (5-6 ZMM)	einfach	5,13 - 6,49 5,77	4,78 - 6,07 5,49	5,00 - 6,05 5,45	5,23 - 6,15 5,75	5,03 - 6,07 5,50	5,08 - 6,10 5,62	5,00 - 6,02 5,53	4,52 - 5,34 5,01	3,80 - 4,96 4,36	5,45 - 6,68 6,04		
	mittel	5,17 - 6,71 5,95	5,12 - 6,20 5,62	4,85 - 5,98 5,47		5,25 - 6,12 5,66		5,25 - 6,22 5,71	4,66 - 5,97 5,31	4,52 - 5,75 5,01			
	gut	5,68 - 6,85 6,16	5,29 - 6,31 5,82	5,33 - 6,35 5,96		5,33 - 6,50 5,91		4,80 - 6,00 5,50	4,87 - 6,10 5,43				
AK V (7-8 ZMM)	einfach	5,78 - 7,08 6,46	5,30 - 6,57 5,99	5,08 - 6,94 5,88	5,35 - 6,82 5,99	5,00 - 6,12 5,55	4,50 - 6,22 5,40	5,20 - 6,53 5,88	4,59 - 6,50 5,46	4,64 - 6,10 5,36	5,71 - 7,31 6,43	5,57 - 6,63 6,14	5,44 - 6,48 5,89
	mittel	5,90 - 7,13 6,52	5,52 - 6,86 6,14	5,36 - 7,00 6,17		5,20 - 6,30 5,71	5,40 - 6,85 6,08		5,00 - 6,40 5,71		6,00 - 7,20 6,62	5,83 - 7,00 6,44	5,79 - 6,96 6,28
	gut		5,59 - 6,84 6,29	5,67 - 7,20 6,45		5,30 - 6,79 6,01	5,46 - 7,00 6,26	5,26 - 6,62 5,91	5,07 - 6,50 5,73		6,41 - 7,71 7,01	6,00 - 7,30 6,64	5,96 - 7,22 6,60
AK VI (9-10 ZMM)	einfach	6,10 - 8,00 6,88						*			5,84 - 8,17 6,93		
	mittel												
	gut	5,93 - 8,06 6,99									6,63 - 7,99 7,29		

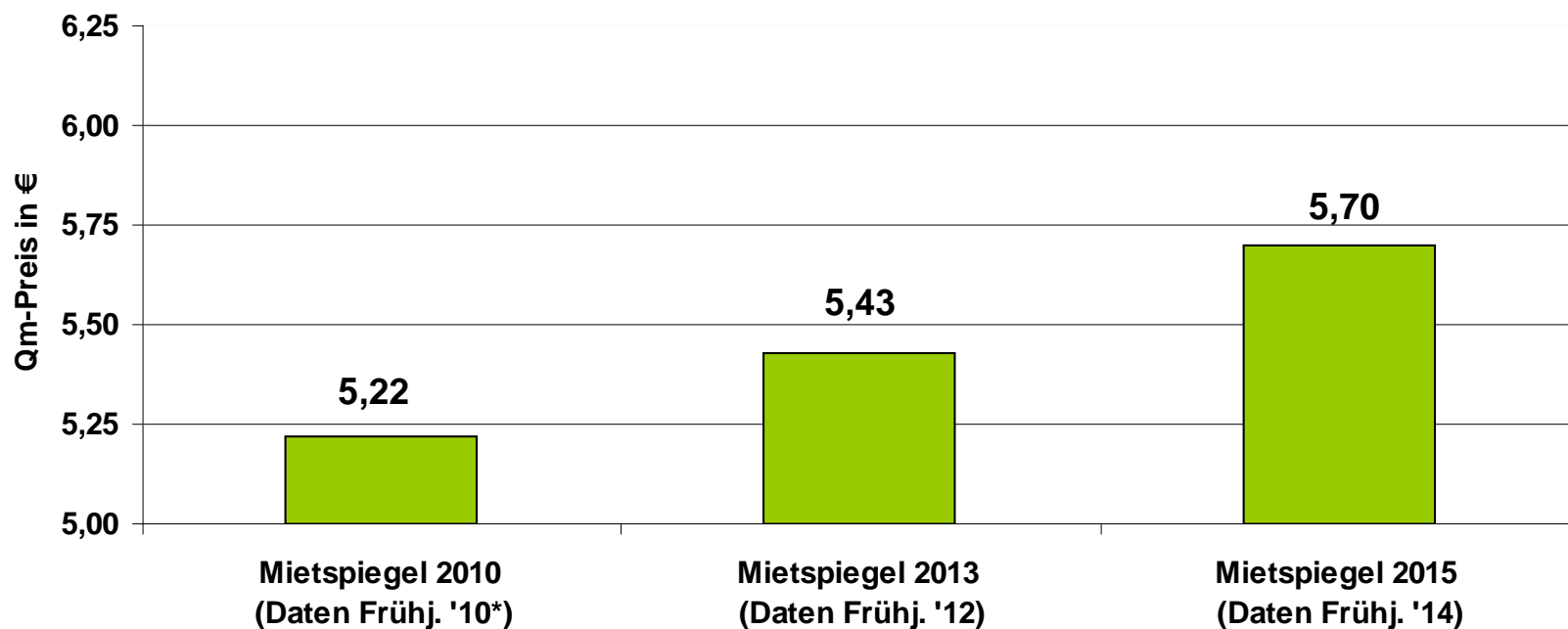
## 5. Preisstruktur auf dem Dresdner Wohnungsmarkt

- ortsübliche Vergleichsmiete (gewichtet nach Lage / Baujahr)  
5,70 €/m<sup>2</sup> (+5,0 % seit 2012)
- 19 % zahlen weniger als 5,00 €/m<sup>2</sup>  
75 % zahlen zwischen 4,65 und 7,00 €/m<sup>2</sup>  
48 % zahlen zwischen 5,30 und 6,50 €/m<sup>2</sup>  
10 % zahlen mehr als 7,06 €/m<sup>2</sup>  
3 % zahlen 8,00 €/m<sup>2</sup> und mehr

## 6. Preisentwicklungen

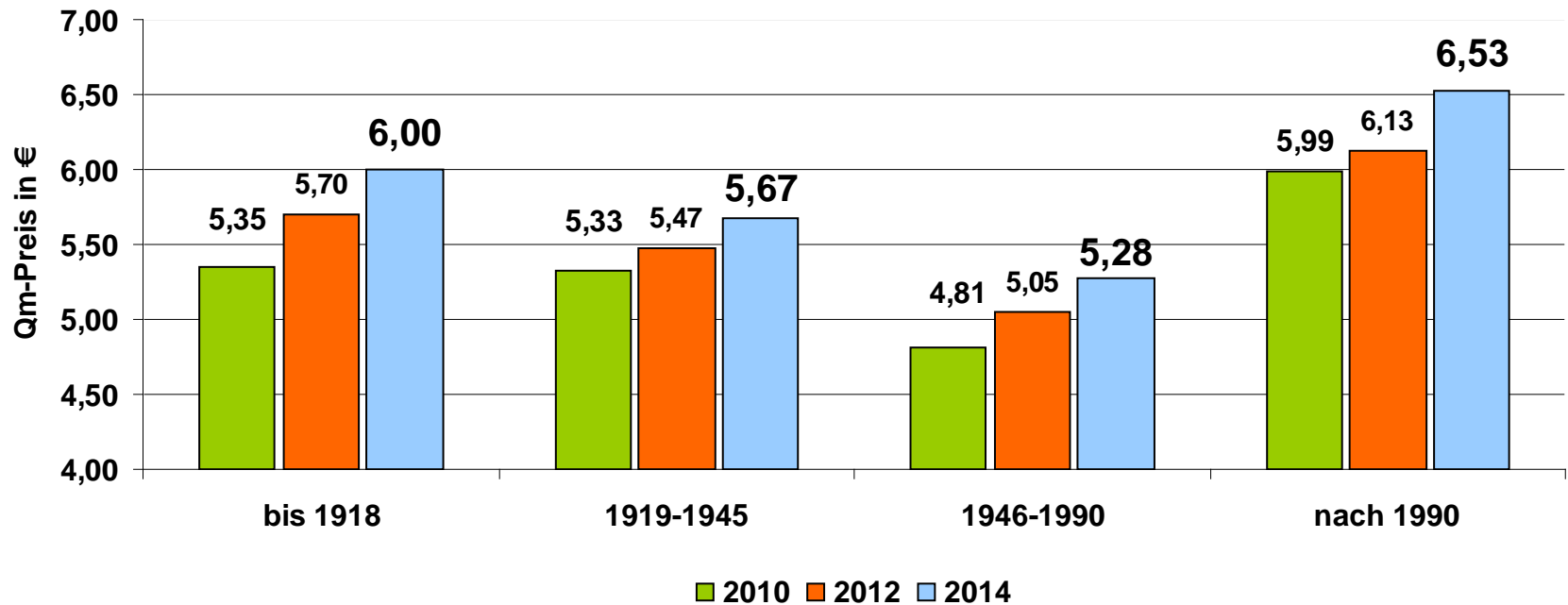
Stichprobenbereinigt ergibt sich ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von 5,70 Euro. Dies entspricht einer Steigerung von 5 % seit 2012 bzw. 9 % seit 2010.

**Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete seit 2010  
(gewichtet nach Baujahr und Lage, \*[2010 nur nach Baujahr])**



## 6. Preisentwicklungen

Entwicklung der Quadratmeter-Preise nach Bausubstanz





**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**